

深圳市深汕特别合作区鹅埠街道 红罗村通则式村庄规划 (2024-2035年)

深圳市深汕特别合作区鹅埠办事处
深圳市深汕特别合作区国土空间规划研究中心
2024.12



【成果文件】

（一）村庄规划图

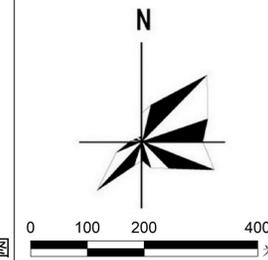
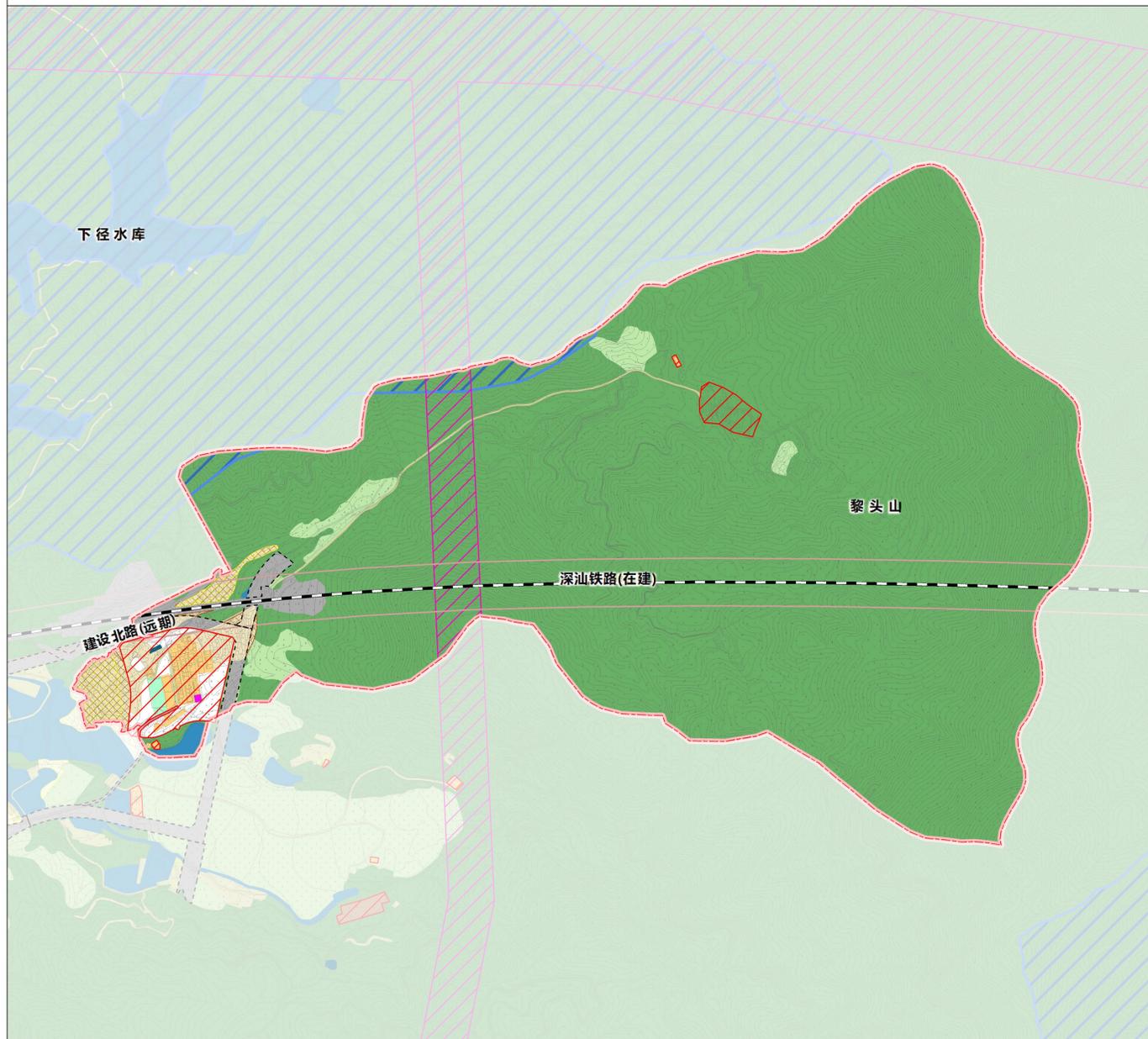
1. 村庄规划总图
2. 居民点建设布局图

（二）近期实施项目表

（三）村庄规划管制规则

红罗村通则式村庄规划(2024-2035年)

村庄规划总图



图例

- [Yellow hatched] 永久基本农田
- [Pink hatched] 高压走廊
- [Brown] 现状耕地
- [Black dashed] 铁路
- [Orange hatched] 规划耕地
- [Pink dashed] 铁路安全保护区
- [Red dashed] 村庄建设边界
- [Grey dashed] 城镇道路
- [Light green] 一级保护林地
- [Pink] 机关团体用地
- [Blue hatched] 水库保护范围线
- [Orange] 农村宅基地
- [Blue] 陆地水域
- [Light green] 广场用地
- [Green] 林地
- [White] 留白用地
- [Light green] 园地
- [Grey] 交通运输用地
- [Yellow] 农业设施建设用地
- [Dark blue] 公用设施用地

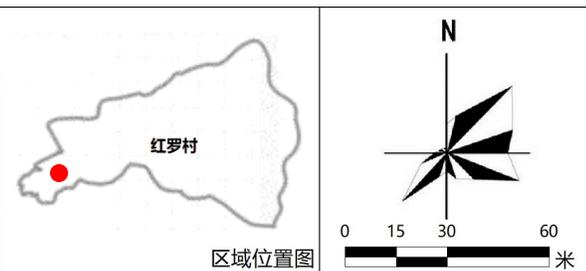
指标	规划目标年	属性
永久基本农田保护面积 (公顷)	1.62	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	5.02	约束性

指标	总量
水库保护范围 (公顷)	2.28
一级林地保护范围 (公顷)	1.85

指标	总量
现状耕地 (公顷)	3.86
规划耕地 (公顷)	不少于2.79

红罗村通则式村庄规划(2024-2035年)

居民点建设布局图



指标	规划基期年	规划目标年	变化量
宅基地宗数			30
公共活动场地	1处	1处	0
公共厕所	1处	1处	0
垃圾收集点	1处	1处	0
污水处理设施(地下)	1处	1处	0
村委会/党群服务中心	1处	1处	0
公共停车场	1处	1处	0
村卫生室	1处	1处	0
村文化活动中心	1处	1处	0
公交车站	1处	1处	0

近期实施项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积	建设规模
1	农村住宅	新建宅基地	村现状住宅东侧		扣除已批/在批的宅基地3户,新增30户宅基地
2	耕地（农田整治、垦造水田等）	——			
3	生态修复整治	水塘整治	村口风水塘	0.78公顷	
		沟渠整治	村居民点北侧，高铁南侧		
		造林绿化整治	村庄上山道路沿线	0.48公顷	
4	历史文化保护	——			
5	产业发展	乡村振兴学院改造	村前广场西侧	约1460平方米	
		儿童友好设施建设	村口风水塘南侧	约1880平方米	
6	基础设施和公共服务设施建设	雨污分流处理	村庄范围内		
		电气工程及电力改造	村庄范围内		
7	人居环境整治	农房立面整治			41栋

村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(一) 红罗村已划定永久基本农田1.62公顷(24.3亩)，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止任何单位和个人闲置、荒芜基本农田。

(二) 红罗村现状耕地3.86公顷(57.90亩)，规划耕地保有量不少于2.79公顷(41.85亩)。严格落实耕地用途管制，坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，禁止任何单位和个人擅自占用、闲置、荒芜耕地。确需占用耕地的，应按“先补后占”的原则，落实耕地占补平衡和进出平衡，严格按程序办理用地审批。

(三) 未经批准，不得在非建设用地上进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

二、生态保护

(一) 红罗村不涉及生态保护红线。

(二) 保护生态林、水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

(三) 全体村民应树立林地保护意识，自觉遵守国家和地方有关林地保护的法律法规。严禁任何个人或组织未经许可擅自砍伐、破坏林地。加强森林防火意识，严禁在林地及周边区域进行野外用火，包括焚烧秸秆、吸烟、烧烤等。如发现森林火情，应立即向村集体或相关部门报告。禁止在林地内非法猎捕野生动物或破坏其栖息地。发现有非法猎捕行为的，应及时制止并报告有关部门。

(四) 保护村内河流、湖泊、池塘、水井等各类水体的水质清洁。禁止向水体中倾倒垃圾、污水、粪便、农药瓶、化肥袋等污染物。合理使用农药、化肥，减少农业面源污染。爱护水体周边的生态环境，不得随意破坏河岸、湖岸的植被和自然景观。禁止在河岸、湖岸非法采砂、取土，防止水土流失和河岸坍塌。

三、乡村风貌和历史保护

（一）乡村风貌

1.依据《深汕特别合作区乡村风貌规划设计导则》、《深圳市深汕特别合作区农房风貌提升指引及指导图集》，红罗村乡村风貌类型定位为山水型。建筑宜依地形布局，融入山水自然环境，呈高低错落布局。

2.鼓励新建及改建农村住宅使用畚族传统建筑形态及文化元素，形成具有地域特色的新时代畚族建筑风格。建筑色彩上宜以白色、木色、灰色等为主色调，建筑屋顶宜统一为传统畚族特色屋顶。建筑装饰上鼓励在窗台、门头、外墙等位置使用凤凰图腾、畚族传统彩带等特色元素。

3.不宜大面积硬化土地，过度建设人造景观，不宜采用购置维护成本过高、不适应当地环境的植物进行绿化景观营造，不宜对溪流、沟渠、池塘等水体驳岸过度硬化。

4.充分利用乡村废弃地、边角地、房前屋后等空间见缝插绿，利用边角地、空闲地等开展小微公园和公共绿地建设。院落绿化由个人管护，做好有害生物的防治，不破坏乡村整体风貌。

5.路旁绿化宜选择常绿乡土树种为主。村干路鼓励利用周围空间营造连续绿化带景观；村支路、巷路应避免乱挖乱种。

（二）历史保护

1.红罗村不涉及文物保护单位、不可移动文物。

2.红罗村不涉及历史风貌区、历史建筑。

四、生活空间管制

依据经省厅质检通过的《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2021-2035年）》村庄用地范围，确定村庄建设边界，红罗村村庄建设边界规模为5.02公顷。

（一）农村住宅

1.充分保障村民合法合理住宅需求，依法落实“一户一宅”。宅基地按村庄规划的序列进行分配，并按规定期限进行建设，逾期未建设由农村集体经济组织收回并重新分配。

2.新增宅基地每户用地面积控制在100平方米以内。村民新增独立住宅建筑高度不大于12米，整体应符合村庄景观风貌控制要求。鼓励农村独立住宅适度缩减宅基地面积。

3.鼓励农村住宅集中布局，新增农村住宅可以农民公寓的形式统一建设，新增农村公寓建筑高度不大于24米。整体应符合村庄景观风貌控制要求。

村庄规划管制规则

（二）公共服务和基础设施

1.村民应爱护村内的公共服务设施，如村委会、村民活动中心、卫生室、幼儿园等。禁止在这些设施内及周边进行恶意破坏、涂鸦、张贴非法广告等行为。公共服务场所的办公用品、设备等属于集体资产，未经许可不得私自挪用、占用。

2.鼓励开展“小而美”乡村公共空间建设。保护乡村传统特色空间，宜结合村口广场、古树、公共建筑、风水塘等布局小型公共活动空间，增加活动场地和健身休憩设施。水塘周边可营造滨水小型开放空间，提倡设置生态驳岸，并设置栈道、亲水平台、亭台、廊桥等设施，营造亲水空间。

3.村干路、村支路、巷路等不同等级的道路宽度应依据本规划和《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设技术指引》相关要求，结合实际情况建设。红罗村现状村口有设置一处公交站点，公共停车场可结合村前广场及村内道路设置。

4.爱护村内的道路、路灯、排水管道等市政公用设施。严禁在道路上私自挖掘、填埋或设置障碍物影响交通通行。若因特殊情况需要占用，必须提前向村集体报备并获得批准，施工结束后应及时恢复道路原状。不得损坏路灯及其附属设施，发现路灯故障或损坏应及时告知村集体。

5.对于村内的供水设施，如自来水管、水井等，禁止私自拆卸、改动或破坏。如发现供水设施有漏水等异常情况，应立即向村集体报告。村内已建设污水处理设施，已接入市政管网，保持排水设施畅通，不得将杂物、垃圾等倒入排水口，防止堵塞造成内涝。村民有责任维护自家周边排水设施的正常运行，配合村集体进行排水系统的定期清理与检查工作。农家乐、餐饮等污水在经预处理并符合污水处理设施的设计要求后方可接入农村生活污水收集系统处理。

6.在保持土地现状不变的前提下，允许因地制宜因时制宜利用宅前屋后、闲置地、边角地解决临时停车需求。不得破坏耕地、林地。

7.雨水控制与利用鼓励采用入渗、收集回用、调蓄排放等形式及其组合，优先利用低洼地形，减少外排雨水量。

村庄规划管制规则

五、村庄安全和防灾减灾

（一）村内消防通道净宽、净空高度不宜小于4米，新建房屋外挑不得侵占，不得长期堆放杂物阻碍交通。

（二）经核深汕特别合作区地质灾害和危险边坡台账，红罗村无地质灾害隐患点。根据《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025年）》，红罗村均位于地质灾害低易发区。各项建设活动应避开地质灾害威胁区域，房屋建设与边坡支护要同时进行，发现险情及时报告，及时预警。

（三）提升村庄安全韧性。标明应急庇护场所，安排防灾疏散通道。合理布局疏散空间和通道，衔接区域安全应急的公共服务和基础设施。

（四）红罗村防洪排涝标准为20年一遇。应保护村庄周围现有的自然排水体系，避免过度开挖和填埋。

（五）村民应增强风险意识，提高地质灾害隐患识别和应急避险能力，当好自身安全的“第一责任人”。强降雨预警期间，受灾区域和风险地区人员要坚决果断转移，确保应转尽转，应转早转，不落一户，不漏一人，严禁撤离避险人员擅自返回。

（六）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

六、规划依据

依据《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2021-2035年）》、《深圳市深汕特别合作区乡村规划纲要（试行）》、《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设通则》编制本规划。规划基期年为2023年，期限为2024年至2035年。